

Sygn. akt I C 1142/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Beata Winnicka - Pyrgiel

Protokolant: Weronika Sikora

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2020 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. R.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. kosztami procesu w całości obciąża powódkę, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Beata Winnicka - Pyrgiel

Sygn. akt I C 1142/18

## UZASADNIENIE

Powódka J. R. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 marca 2018r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości należącego do niej lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) w G., związanego z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wg. norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na pozew oraz w dalszym toku procesu, domagając się oddalenia powództwa, pozwany zakwestionował objęte pozwem żądanie, zarzucając w szczególności, iż w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania powódka nie doznała jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z należącej do niej nieruchomości lokalowej oraz nie nastąpiło obniżenie jej wartości, przy czym położenie objętego pozwem lokalu mieszkalnego w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) im. (...) w G. wyłącza roszczenie o rewitalizację akustyczną.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

J. R. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), znajdującego się przy ul. (...) w G., o powierzchni (...) <sup>(2)</sup>, objętego księgą wieczystą o numerze (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, objętej KW nr (...), wynoszący (...) części. Do lokalu przynależy komórka lokatorska jako udział (...), objęta księgą wieczystą (...) oraz jedno zewnętrzne miejsce parkingowe jako udział (...)w księdze wieczystej (...). Nieruchomość powódki znajduje się w budynku mieszkalnym wielolokalowym, w obszarze zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego z dniem 31 marca 2016 r. mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Jest ona wykorzystywana przez powódkę zgodnie z jej przeznaczeniem, to jest jako lokal mieszkalny /bezsporne; nadto: wydruk treści księgi wieczystej numer (...) –k.32-37; uchwała Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. wraz z załącznikami nr. 1,2 i 4 – k.58-65/.

Ze względu na rodzaj chronionego terenu w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżniono, mocą § 4 przedmiotowej uchwały, dwie strefy – A (strefę wewnętrzną) i (...) (strefę zewnętrzną), która została ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej (wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej). W odniesieniu do strefy (...) obszaru ograniczonego użytkowania, w § 5 powołanej uchwały wprowadzono następujące ograniczenia: zakazano przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak między innymi szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka, jak też tworzenia stref ochronnych; zakazano lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak przykładowo szkoły, przedszkola, internaty, domu dziecka, z wyłączeniem jednak w szczególności rozbudowy, odbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów; zakazano zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży /okoliczności bezsporne/.

Wartość nieruchomości numer 62, znajdującej się przy ul. (...) w G. przy uwzględnieniu jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wynosi 405.000 zł. Wartość tej nieruchomości bez uwzględnienia jej położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania stanowi kwotę 385.000 zł. Nie nastąpił spadek wartości nieruchomości, a jej wzrost. Oszacowana wartość nieruchomości nie odbiega od cen podobnych nieruchomości na analizowanym rynku w analizowanym okresie zarówno w strefie (...), jak i poza strefą. Wejście w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G. nie spowodowało ograniczenia dla lokali mieszkalnych w strefie B /dowód: opinia biegłej sądowej – k.246-275; opinia uzupełniająca - k.303-304, k.315/.

Pismem datowanym na 15 marca 2018 r. powódka bezskutecznie wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 100.000 zł, w terminie 7 dni, z tytułu spadku wartości należącego do niej lokalu /dowód: zgłoszenie roszczenia – k.43-45/.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Bezspornym było, że powódka jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., która znajduje się w strefie(...)obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół (...) w G. na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Powyższe okoliczności znalazły też potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

Sąd wziął pod uwagę również pozostałe dowody w postaci dokumentów: odpisu księgi wieczystej, wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w materiale dowodowym, albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione osoby, zaś żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności w toku postępowania, nie budziła ona również wątpliwości Sądu.

Sąd dał wiarę dokumentowi w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) nr 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...) w G.. Dokument ten stanowi akt prawa miejscowego, został on sporządzony przez uprawniony organ zgodnie z procedurą przewidzianą przepisami prawa. Wskazany akt prawa miejscowego nie został w toku postępowania podważony przez którąkolwiek ze stron. Sąd także miał na uwadze, że wskazana uchwała nie została zaskarżona przez żadną ze stron do sądu administracyjnego. Akt

prawa miejscowego, jakim jest uchwała Sejmiku Województwa (...) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania ma moc powszechnie obowiązującą.

Dla określenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mocą ww. uchwały doszło do obniżenia wartości objętej pozwem nieruchomości powódki, miarodajna była opinia biegłej sądowej wraz z jej uzupełnieniami.

Sąd za wiarygodny dowód uznał opinię sporządzoną przez biegłą sądową M. B.. Opinia została sporządzona zgodnie z zasadami wiedzy, w sposób prawem nakazany, jest jasna, wewnętrznie spójna, pełna oraz rzetelna. Biegła sądowa w sposób jasny i zrozumiały przedstawiła sposób ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, a także w sposób rzetelny przedstawiła analizę rynku nieruchomości. Wyjaśniła zasadność zastosowanej metody szacowania nieruchomości, dokonała porównania szeregu transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości powoda. Ponadto dokonała analizy rynku nieruchomości pod względem podaży i popytu w wymaganym okresie. Jak wynika z opinii, biegła przy wycenie przedmiotowej nieruchomości uwzględniła okoliczności związane z położeniem wycenianej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Sąd nie dopatrył się jakichkolwiek podstaw, by odmówić przedmiotowej opinii wiarygodności. Podnoszone przez stronę powodową zarzuty wobec opinii, w ocenie Sądu nie znajdują uzasadnienia. Biegła w pisemnej uzupełniającej opinii jak i na rozprawie podtrzymała sporządzoną opinię oraz wyjaśniła przyjętą przez siebie metodę i technikę wyceny. Z wyliczeń biegłej wynika, że nieruchomość powódki przedstawia wartość wyższą niż podobna nieruchomość położona poza obszarem ograniczonego użytkowania. Sąd nie znalazł podstaw, aby przeprowadzoną analizę przez biegłą uznać za błędną. W ocenie Sądu przygotowana opinia odpowiada prawu, w szczególności operat jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r, nr 207, poz. 2109). W § 4 Rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z metod była nadrzędna. Do biegłego należy, więc wybór jednej z tych metod. Zdaniem Sądu, nie można czynić zarzutu, co do nietrafności wyboru metody tak długo, jak metoda ta mieści się w katalogu określonym w Rozporządzeniu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii nie mogą przekonywać argumenty powoda tylko z powodu niekorzystnych dla powoda wniosków opinii. Jak wskazano, do zgłoszonych zastrzeżeń biegła odniosła się merytorycznie i przekonywująco w zwłaszcza w ustnej opinii. Biegła wyjaśniła zarówno przyjętą metodologię oraz wskazała, iż ograniczenia nie dotyczą lokali mieszkalnych. Podtrzymała opinię wskazując, iż nie nastąpił spadek wartości nieruchomości przy przyjęciu jej rzeczywistego położenia w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania. Biegła pottrzymała w całości ważność sporządzonej opinii również, z uwagi na datę jej wykonania, dlatego brak było podstaw do uaktualnienia jej.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. 2019 r., poz. 1396 ze zm.), w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Koniecznymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej, przewidzianej w przywołanym unormowaniu, których kumulatywne spełnienie stanowi warunek sine qua non uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie, są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a szkodą. Po myśli zaś art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jako że objęta pozwem nieruchomość powódki stanowi lokal mieszkalny, znajdujący się w budynku wielorodzinnym, położonym na terenie przeznaczonym na cele mieszkaniowe, wskazania wymaga, iż uchwała Sejmiku Województwa (...) numer 203/XVIII/16 z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) im. (...), ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania, nie wprowadza zasadniczo żadnych ograniczeń w odniesieniu do tego typu nieruchomości. Co więcej przyjmując stałe cechy przedmiotowej nieruchomości i szacując ją w kontekście rynku (...) i poza (...) uzyskano różnicę w wysokości 20.000 zł, która stanowi wzrost wartości nieruchomości z powodu położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Brak podstaw pozwalających na

kategoryczne ustalenie, by na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powódka w ogóle doznała szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, bezprzedmiotowym czynił też ewentualne orzekanie w niniejszej sprawie przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. Podkreślenia uzupełniająco wymaga, iż na gruncie niniejszej sprawy szkoda musi być implikowana wejściem w życie aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, a zatem ustalając jej wartość nie można uwzględniać innych okoliczności, niemieszczących się w ramach tak ujętego związku przyczynowego.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż w odniesieniu do budynków innych niż pełniące funkcje szpitali, domów opieki społecznej i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, przedmiotowa uchwała nie wprowadziła w strefie (...) jakichkolwiek wymagań technicznych (zob. § 6 uchwały).

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 129 ust. 2 a contrario Prawa ochrony środowiska w punkcie I wyroku Sąd powództwo oddalił.

W punkcie II wyroku, działając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., Sąd ustalił, że koszty procesu ponosi w całości – jako przegrywająca sprawę – powódka, jednocześnie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu